

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni e discussione ai sensi dell'art. 429 c.p.c., che s'intende qui integralmente richiamato unitamente alle conclusioni rassegnate.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

I

██████████ ha intimato "licenza" (così qualificata) per finita locazione a ██████████
██████████ dall'immobile concesso in locazione ad uso abitativo, sito in Torino, via ██████████ n. ██████████
piano terzo, premettendo:

- di aver stipulato contratto di locazione ai sensi dell'art. 2, co. 1, della legge n. 431/1998 con contratto registrato;
- detto contratto prevedeva una durata di anni 4 con decorrenza dall'1.5.2021 al 30.4.2016, rinnovabile, salvo disdetta;
- il contratto si è rinnovato sino al 30.4.2020;
- in data 4.5.2019 è stata comunicata al conduttore con raccomandata a/r disdetta per la scadenza (doc. 2);
- il locatore ha inoltrato secondo raccomandata in data 2.3.2020 con la quale ribadiva la precedente (doc. 3);
- in data 12-26.2.2021 è stata notificata ulteriore raccomandata.

Quanto sopra premesso, parte locatrice intimava a parte conduttrice "licenza" per finita locazione, contestualmente citandola in giudizio dinanzi al Tribunale di Torino competente per la convalida.

All'udienza di convalida parte conduttrice si costituiva e si opponeva alla convalida eccependo che la scadenza non potesse essere considerata al 30.4.2020 bensì, tutt'al più, al 13.5.2024 in quanto:

- tra le parti è stato stipulato un contratto di locazione sottoscritto in data 14.5.2012;
- la decorrenza del contratto è stata stabilita dall'1.5.2012, ma la sottoscrizione è successiva;
- la prima raccomandata inviata non è stata firmata dal proprietario o suo rappresentante e la comunicazione deve ritenersi inefficace;
- le successive comunicazioni devono invece considerarsi fuori termine e il contratto deve intendersi rinnovato per un ulteriore periodo di 4 anni.

Su richiesta di parte locatrice era concessa ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. e, trasformato il rito, previo invio delle parti in mediazione, erano assegnati termini per integrare atti e difese.



La mediazione dava esito negativo.

Le parti hanno depositato memoria integrativa.

Parte locatrice ha chiesto nel merito, in ogni caso, di dichiarare cessato il contratto di locazione per la scadenza del 30.4.2020, con altresì condanna al risarcimento dei danni *ex art.* 96, co. 1, c.p.c. da liquidarsi in via equitativa.

Parte conduttrice ha chiesto il rigetto delle domande avversarie e, in via preliminare, ha eccepito l'improcedibilità delle domande per mancato espletamento della mediazione in quanto "... parte attrice non si presentava personalmente ma rilasciava procura notarile al difensore che compariva innanzi all'Organismo di Mediazione, ma dichiarava che il suo cliente non voleva aderire alla mediazione" (pag. 3 della mem. integr.). In via subordinata ha chiesto che sia fissata la data dell'esecuzione a 12 mesi o comunque nel massimo consentito.

La causa è stata ritenuta documentale e viene discussa e decisa nelle forme dell'art. 429 c.p.c.

II

L'eccezione di improcedibilità della domanda è infondata e deve essere respinta.

La mediazione si è svolta poiché il rilascio di procura notarile speciale equivale a partecipazione personale della parte attraverso il suo difensore e, inoltre, diversamente da quanto ritenuto dal conduttore, la mediazione può esaurirsi nella manifestazione della mancanza d'intenzione di proseguire il procedimento al di là del primo incontro, dovendo contemperare l'esigenza di stimolare la procedura di mediaconciliazione con l'interesse della parte a non mediare la controversia, una volta resa edotta dei vantaggi della procedura.

Sul punto si richiama Giurisprudenza di legittimità: "Nel procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal d.lgs. n. 28 del 2010, quale condizione di procedibilità per le controversie nelle materie indicate dall'art. 5, comma 1 bis, del medesimo decreto (come introdotto dal d.l. n. 69 del 2013, conv., con modif., in l. n. 98 del 2013), è necessaria la comparizione personale delle parti, assistite dal difensore, pur potendo le stesse farsi sostituire da un loro rappresentante sostanziale, dotato di apposita procura, in ipotesi coincidente con lo stesso difensore che le assiste. La condizione di procedibilità può ritenersi, inoltre, realizzata qualora una o entrambe le parti comunicino al termine del primo incontro davanti al mediatore la propria indisponibilità a procedere oltre". (Cass. civ., Sez. 3, *Sentenza n. 8473 del 27/03/2019*). In applicazione del principio, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva ritenuto improcedibile, ai soli fini della soccombenza virtuale, l'azione di risoluzione del contratto di locazione rinunciata dalla parte, in quanto le parti non erano mai comparse, personalmente o idoneamente rappresentate, davanti al mediatore, tenuto conto che, per un verso, la procura speciale notarile rilasciata dalla parte al proprio



difensore e autenticata da quest'ultimo, era in realtà una semplice procura alle liti e che, per l'altro, non era stato neppure redatto un verbale negativo).

Nel caso in esame si deve ritenere che sia stata rilasciata idonea procura notarile specificamente finalizzata alla partecipazione al procedimento di mediazione dal momento che questa circostanza non è neppure specificamente contestata.

III

Nel merito, l'opposizione è palesemente infondata e deve essere respinta.

La sottoscrizione del contratto successivamente alla data di decorrenza del rapporto non inficia la pattuizione, valida tra le parti, relativa appunto alla decorrenza, dal momento che è ben possibile, anzi comune, che il contratto sia sottoscritto a distanza di qualche giorno o settimana dalla decorrenza prevista, che resta valida perché espressione dell'incontro di volontà sintetizzato con il contratto e la sua sottoscrizione.

In merito alla comunicazione della disdetta, rimane valida la prima raccomandata inviata a maggio 2019, quasi un anno prima della scadenza contrattuale, essendo venuta meno la contestazione, ritenuta in fase di emissione di ordinanza di rilascio priva di pregio, circa l'assenza di sottoscrizione della disdetta da parte del locatore dal momento che in memoria integrativa è stata prodotta copia sottoscritta della raccomandata inviata e parte conduttrice nulla ha eccepito su questa nuova produzione né ha riferito non trattarsi della comunicazione effettivamente ricevuta (cfr. doc. 3 della mem. integr.)

Pure volendo tenere ferma la diversa raccomandata, ossia quella non firmata, parte conduttrice si limita a contestarla non perché non ricevuta, ma perché, mancando di sottoscrizione, si dovrebbe ritenere priva di efficacia (cfr. doc. 2 dell'intimazione) e, invece, il mittente era indicato nella disdetta e il conduttore quindi aveva ben presente che era stata manifestata una volontà contraria alla prosecuzione del rapporto, volontà ribadita con l'intimazione di licenza, *rectius*, di sfratto per finita locazione.

Non vi è effettivo dubbio sulla portata della comunicazione di disdetta inviata in data 4.5.2019 e della provenienza dal locatore in relazione al rapporto di locazione tra le parti, il solo in essere, ed è quindi strumentale e defatigatorio sostenere che la disdetta non abbia effetti perché, pur ritualmente ricevuta, sarebbe priva di sottoscrizione.

L'opposizione va quindi respinta e con essa va confermata l'ordinanza di rilascio *ex* art. 665 c.p.c. già emessa.

Non occorre statuire una nuova data di rilascio ritenendo di respingere anche la domanda svolta in via subordinata dal conduttore osservando che nell'indicare il termine di rilascio con ordinanza *ex* art. 665



c.p.c. si erano già contemperate le opposte esigenze delle parti, valorizzando il tempo trascorso dalla disdetta.

IV

Le spese di lite seguono la soccombenza del tutto prevalente di parte conduttrice, esse sono liquidate come in dispositivo, sulla base dei parametri del D.M. n. 55/2014 e ss. mm. per le cause di valore compreso nello scaglione fino a 26.000 euro, tenuto conto dell'esito complessivo del giudizio, della qualità delle difese e dell'impegno nell'attività difensiva e di udienza concretamente necessario:

- fase di studio della convalida: 700 euro;
- fase introduttiva: 600 euro;
- fase di attivazione della mediazione: 300 euro;
- fase istruttoria e/o di trattazione a seguito di mutamento rito: 800 euro;
- fase decisionale: 810 euro.

Parte vittoriosa ha chiesto una condanna ai sensi dell'art. 96, co. 1, c.p.c. da effettuarsi in via equitativa, ma si tratta di domanda che non può essere accolta poiché il danno contemplato dal primo comma della norma, diversamente da quello previsto per lite temeraria di cui al terzo comma, non a caso liquidabile anche d'ufficio, non coincide con l'afflizione determinata dall'inutile opposizione avversaria e il tempo trascorso a dover resistere ad una difesa ritenuta pretestuosa, ma è un *quid pluris*, ossia un vero e proprio danno da provare nella sua esistenza e, solo una volta provato nell'*an*, da richiedere che sia liquidato anche in via equitativa. Il danno poteva e doveva essere allegato come, ad esempio, la mancata possibilità di porre in vendita l'immobile una volta rilasciato con conseguente perdita di occasioni di affare oppure come il maggior costo sostenuto per non aver potuto utilizzare l'immobile direttamente pur avendone bisogno *etc...*; questione a parte, e che potrà essere oggetto di domanda in altro giudizio, è il fatto che il conduttore si sia nelle more del processo pure reso inadempiente al pagamento del corrispettivo giacché rileva in termini di controprestazione dovuta a fronte della concessione in godimento del bene locato.

La domanda di condanna per lite temeraria espressamente qualificata ai sensi solo del primo comma dell'art. 96, co. 1, c.p.c. va respinta, ma resta prevalente la soccombenza di parte conduttrice, che giustifica la condanna alle spese, liquidate come sopra.

Non si ritiene di pervenire ad una condanna per lite temeraria d'ufficio.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta, così dispone:



accerta e dichiara che il contratto di locazione concluso tra le parti è cessato alla data del 30.4.2020;
conferma l'ordinanza *ex art* 665 c.p.c. già emessa e la data di rilascio in essa indicata;
dichiara tenuta e condanna parte convenuta al rimborso in favore di parte ricorrente delle spese di
lite, che liquida in complessivi 3.210 euro per compensi e 145,50 euro per esposti, oltre rimborso spese
generali forfettario 15%, C.P.A. e I.V.A., se dovuta.

Così deciso in Torino, 21.12.2021.

Il Giudice
Annalisa Fanini

